



# INFRACTIONS ET SANCTIONS

## LIVRE VII

Présenté par  
Jean-Marc RIGAUX, Avocat au Barreau de Liège



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

RIGAUX  
&  
MANCUSO  
Cabinet d'Avocats

## QUOI ?

### LES INFRACTIONS

Article D.VII.1

- §1<sup>er</sup> 1° Exécution sans permis (D.IV.2 et D.IV.4)
- 2° Poursuite sans permis (D.IV.2 et D.IV.4)
- 3° Maintien sans permis APRES le 21/04/62
- 4° Violation du plan de secteur ou guide régional sauf dérogation ou exonération
- 5° Violation des règles d'affichage
- 6° Absence notification début travaux
- 7° Violation du Code Wallon du Patrimoine



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## §2 Exception : pas d'infraction si dans un délai de dix ans, si conditions cumulatives suivantes :

### 1° Situation géographique :

- soit en zone d'urbanisation (D.II.23, al.2)
- soit ZACC en zone d'urbanisation (D.II.23, al.2)
- soit construction avant plan de secteur **ou** conforme zone **ou** dérogation autorisée

### 2° Conforme au guide régional

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### 3° Caractéristiques constitutionnelles de la construction :

**Soit** 1) 20 % d'écart par rapport au permis dans les cas suivants :

- emprise au sol
- hauteur sous corniche ou faîte toit
- profondeur
- volumétrie
- superficie plancher
- cote implantation
- dimension parcelle (min. ou max.)

**Soit** 2) auvent en extension d'un hangar agricole (cumulatif) :

- hauteur faîte inférieure à celle sous corniche du hangar
- auvent sur une seule élévation du hangar
- auvent profondeur maximale de 7 m (à partir de l'élévation du hangar)

**Soit** 3) Violation ouvertures

**Soit** 4) Violation tonalités

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### §3 Livre I du Code Pénal applicable

D.VII.7, al.3

- obstacle aux constructions (accès, visite)

D.VII.11, al.2

- continuation des travaux en violation d'une décision d'interruption

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## QUI ?

### LES CONTREVENANTS

#### Article D.VII.2

1. Maître d'ouvrage : celui qui réalise ou fait réaliser les travaux
2. Le propriétaire si contentement ou tolérance
3. Le promoteur

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

# COMMENT ?

## LE CONSTAT

### 1. AGENTS CONSTATATEURS (D.VII.3) :

- Officiers de police judiciaire et aussi :
  - agents de voirie
  - agents communaux
  - agents région (R.VII.3.1) :
    - DGO4
    - Patrimoine
    - DNF

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### 2. AVERTISSEMENT PREALABLE ET MISE EN CONFORMITE (D.VII.4) :

- OBLIGATION AVERTISSEMENT PREALABLE
- Délai mise en conformité : entre 3 mois et 2 ans
- Si verbal, confirmé dans les 15 jours
- Fin du délai → P.V. → Procureur du Roi

### 3. P.V. DE CONSTAT (D.VII.5) :

- Description + dispositions pénales visées
- Modèle P.V. - annexe 23 (R.VII.5.1)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

#### 4. ENVOI P.V. (D.VII.6)

- Au plus tard 10 jours après le constat  
→ sanction ?
- A qui ? Contrevenant, propriétaire et titulaire de droits réels, usage, Fonctionnaire délégué, Procureur du Roi
- Le Fonctionnaire délégué avise le Collège ou le Gouvernement wallon si saisi d'une demande de régularisation

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

#### 5. ACCES (D.VII.7)

- Visite partout
- Sauf domicile → nécessité d'une autorisation du Tribunal de Police

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

# INTERRUPTION DES TRAVAUX

1. ORDRE VERBAL (D.VII.8) :
  - Cessation des travaux et/ou utilisation du bien si infraction
  - !!!! Rédiger P.V. de cet ordre verbal
2. CONFIRMATION ECRITE (D.VII.9) :
  - Dans les 5 jours, confirmation par le Bourgmestre ou le Fonctionnaire délégué
  - Envoi
  - Forme : voir annexe 24 (R.VII.9.1)
3. DEMANDE LEVEE D'ORDRE (D.VII.10) :
  - Référé possible pour le contrevenant
4. MESURES COMPLEMENTAIRES (D.VII.11) :
  - Mise sous scellés possible

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

# ECHAPPER A SON JUGE : TRANSACTION – REGULARISATION - RESTITUTION

D.VII.16 à D.VII.21      R.VII.19 – 1 et 2

1. ABSENCE DE POURSUITES (D.VII.16)
  - Classement sans suite automatique si le Procureur du Roi ne réagit pas dans les 90 jours de la réception du P.V.
2. CONCERTATION (D.VII.17)
  - Le contrevenant peut être convoqué par le Collège ou le Fonctionnaire délégué dans les 3 mois du classement sans suite
  - Réunion de concertation qui débouche :
    - Soit** accord sur l'introduction d'un permis de régularisation dans les 6 mois de l'accord
    - Soit** pas d'accord → poursuite au pénal **ou** au civil

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### 3. TRANSACTION (D.VII.18 – 19 et R.VII.19-1)

D.VII.18 : Si permis susceptible d'être accordé :

- Fonctionnaire délégué propose accord avec le Collège :
  - transaction
  - dans les 60 jours de la réception de proposition (à défaut réputé favorable : délai de rigueur)
- Si désaccord du Collège sur les montants :
  - prévaut l'avis de celui qui a constaté !!
- Si procédure de recours au Gouvernement wallon et à défaut de proposition de transaction :
  - le Gouvernement wallon peut proposer une transaction avec l'accord du Collège, dans les 60 jours, sinon réputé favorable

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### D.VII.19

- Montant de la transaction de 250 € à 25.000 €
- Paiement dans les 3 mois - étalement sur 18 mois possible – sinon Juge pénal ou civil
- Méthode de calcul précisée dans R.VII.19-1 (32 occurrences)
- Montant doublé si bien visé au Patrimoine (R.VII.19-2)
- Paiement au Directeur financier de la commune si P.V. dressé par la Commune, sinon au Receveur de l'Enregistrement

### 4. REGULARISATION (D.VII.20)

§1<sup>er</sup> Pas de permis de régularisation tant que la transaction n'est pas payée  
Si paiement → permis ne peut pas être refusé (compétence liée)

§2 Demande peut être déposée et instruite AVANT ou APRES P.V. (≠ CWATUPE)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

- §3 Délais d'instruction interrompu (avant ou en cours d'instruction ou en recours) :
- Jusque : a) paiement de la transaction
  - b) date du constat de l'exécution des mesures de restitution
  - c) jugement coulé en force de chose jugée
- §4 Si mesures de restitution à exécuter → permis réputé refusé (sans recours possible)
- §5 **NOUVEAU !**  
Permis et permis de régularisation peuvent être introduits indépendamment l'un de l'autre si demandes AUTONOMES (physiquement et fonctionnellement)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

5. MESURES DE RESTITUTION (D.VII.21) :
- Si régularisation et retour pristin état impossible
- Et** si plantations, modification non sensible du relief du sol, démolition
- Et** si OK bon aménagement des lieux  
→ Fonctionnaire délégué avec l'accord du Collège fixe les mesures et délais d'exécution  
Fin du délai : Fonctionnaire délégué acte la conformité → extinction de l'action pénale ou civile  
Sinon : Juge pénal ou civil (rien sur prolongation éventuelle du délai)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

# QUAND LE JUGE PENAL S'EN MELE

## D.VII. 12 à 15

### D.VII.12 : Peine

- 8 jours à 3 mois et 100 € à 50.000 € d'amende
- Doublé si professionnel

### D.VII.13 : Demande de mesures du Fonctionnaire délégué ou du Collège

- 1° Remise en état. Cessation d'utilisation abusive
- 2° Exécution d'ouvrages – travaux si respect plan de secteur ou guide régional
- 3° Paiement plus-value acquise par le bien sauf si classé ou liste sauvegarde ou si non respect du plan de secteur ou guide régional

#### !!!! DEMANDE MOTIVEE :

- 1° Au regard des incidences environnementales (D.66 – Livre Ier du Code de l'Environnement)
- 2° Au regard du plan de secteur – guide régional

Délai d'exécution : maximum 1 an

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

### D.VII.14 : Exécution d'office

Si délai dépassé → exécution d'office par le Fonctionnaire délégué, Collège, la partie civile (NOUVEAU)

Peut vendre matériaux

Le condamné rembourse les frais, déduction faite des matériaux sur état taxé par juge saisies

### D.VII.15

- Jugement vaut permis
- Condamné prévient le Collège 8 jours avant le début des travaux. Le Collège peut imposer des conditions d'exécution (salubrité, sécurité)
- Paiement plus-value vaut permis

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## QUAND LE JUGE CIVIL S'EN MELE

### D.VII.22

Si pas d'action pénale

Si transaction ou mesures de restitution  
n'aboutissent pas

→ Juge civil :

- 1° Remise en état – cessation d'utilisation abusive
- 2° Exécution ouvrages – travaux
- 3° Plus-value du bien

D.VII.13 à 15 applicables

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## ET LES VOISINS ? DROITS DES TIERS ET DISPOSITIONS DIVERSES

D.VII.23 à 25

### D.VII.23 : Droits des tiers

Réparation directe concurrente ou séparée MAIS limités aux choix  
du Fonctionnaire délégué ou de la Commune

!!! Arrêt cassation → en cas d'absence de réaction du  
Fonctionnaire délégué ou de la Commune

→ possible poursuite d'une réparation directe

D.VII.24 : Tribunal civil ou pénal peut annuler vente ou contrat de  
location sans préjudice du recours des tiers contre le coupable

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

#### D.VII.25 :

- Transcription citation civile ou pénale (avec indication cadastrale du bien) à la conservation des hypothèques
- Transcription jugement
- Transcription certificat du Fonctionnaire délégué
  - quand jugement exécuté
  - quand transaction payée
  - quand mesures exécution réalisées
- Hypothèque légale possible sur le bien si travaux exécutés d'office

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## LE TEMPS COURT SANS QU'ON LE RATTRAPE

### DROIT TRANSITOIRE

#### D.VII.26

- 1) Réunion de concertation, transaction, permis de régularisation, mesures de restitution, procédure juge civil, applicables aux infractions pour P.V. notifiés au Procureur du Roi APRES le 1/06/2017
- 2) Agents habilités à constater avant le 1/06/2017 le restent APRES le 1/06/2017 jusqu'à obtention de l'attestation D.VII.3

Le Code du Développement territorial